

**Familienwohnung mit 5 Zimmer | ca. 122,6 m<sup>2</sup> | Balkon |  
nähe Lichtensteinpark in 1090 Wien**



**Objektnummer: 5280**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.095.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,25 €
<b>USt.:</b>	33,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Maximilian Fidler MA**  
☎ +43 676 9135 489  
✉ m.fidler@w7.immo

WOLKE7  
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE7  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Platz für die Familie - mitten im Alsergrund

Fünf Zimmer, zwei Bäder, ein sonniger Balkon - und eine Lage, die in Wien kaum besser geht. Diese Wohnung bietet Familien das, wonach viele jahrelang suchen: echte Raumaufteilung, keine Kompromisse.

Wohnküche, Wohnzimmer und drei separate Schlafzimmer - mit begehbaren Schränken - ermöglichen ein Zusammenleben, das auch dann funktioniert, wenn alle gleichzeitig zu Hause sind. Zwei Badezimmer und zwei separate WCs nehmen den Alltagsstress aus dem Morgenritual. Der ca. 7 m<sup>2</sup> große Balkon mit Südwest-Ausrichtung bringt nachmittags und abends Sonne ins Haus. Klimaanlage ist vorhanden.

Das Haus (Bj. 1964) ist gepflegt, verfügt über einen Lift - die Wohnung liegt im 4. Liftstock. Kellerabteil inklusive, ein Garagenplatz im Haus kann zusätzlich angemietet werden.

## Highlights auf einen Blick:

- Ca. 122,6 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 3 Schlafzimmer mit begehbaren Schränken + Wohnzimmer + Wohnküche
- 2 Badezimmer & 2 separate WCs
- Klimaanlage
- Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>) mit Südwest-Ausrichtung
- Lift im Haus (4. Liftstock)
- Eigenes Kellerabteil
- Garagenplatz anmietbar

- Gepflegtes Haus, Bj. 1964
  
- Ruhige Lage nahe Liechtensteinpark

**Kaufpreis: EUR 1.095.000,–**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

### **Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler MA**

? Mobil.: +43 676\_9135 489

? E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: www.w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

*Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer*

*und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap